



Keld Droob A/S

Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 18131544

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.12.2022

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Keld Droob A/S
Kongensgade 18, 1.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 18131544
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Bestyrelse

Anders Droob, formand
Sisse Droob Knudsen
Jeppe Droob
Leon Vad Laxy Christensen

Direktion

Jeppe Droob, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for Keld Droob A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.12.2022

Direktion

Jeppe Droob

direktør

Bestyrelse

Anders Droob

formand

Sisse Droob Knudsen

Jeppe Droob

Leon Vad Laxy Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Keld Droob A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Keld Droob A/S for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 15.12.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

John Lindvig Christiansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsdrift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 52,9 mio. kr. mod 148,7 mio.kr. sidste år. Resultat betragtes som tilfredsstillende og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 1 og 6.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.386.636	10.765.758
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.363.577)	113.251.690
Personaleomkostninger	2	(451.180)	(450.150)
Driftsresultat		7.571.879	123.567.298
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		49.542.290	54.612.131
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(585.889)	(140.344)
Andre finansielle indtægter	3	324.272	259.120
Andre finansielle omkostninger	4	(2.389.062)	(2.995.534)
Resultat før skat		54.463.490	175.302.671
Skat af årets resultat	5	(1.536.675)	(26.552.758)
Årets resultat		52.926.815	148.749.913
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		18.000.000	0
Overført resultat		34.926.815	148.749.913
Resultatdisponering		52.926.815	148.749.913

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		477.841.056	479.160.020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	6	477.841.056	479.160.020
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		173.515.199	105.975.546
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	12.945.180
Finansielle aktiver	7	173.515.199	118.920.726
Anlægsaktiver		651.356.255	598.080.746
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.944.146	8.526.590
Andre tilgodehavender		23.647.182	19.902.659
Afledte finansielle instrumenter	8	14.409.960	0
Tilgodehavender		48.001.288	28.429.249
Likvide beholdninger		9.876.429	11.754.692
Omsætningsaktiver		57.877.717	40.183.941
Aktiver		709.233.972	638.264.687

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		38.112.378	11.604.463
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		706.718	0
Overført overskud eller underskud		386.399.694	334.182.234
Forslag til udbytte for regnskabsåret		18.000.000	0
Egenkapital		443.818.790	346.386.697
Udskudt skat		58.078.000	57.617.000
Hensatte forpligtelser		58.078.000	57.617.000
Gæld til realkreditinstitutter		188.722.678	192.778.937
Deposita		3.599.880	2.562.338
Anden gæld		0	17.779.625
Langfristede gældsforpligtelser	9	192.322.558	213.120.900
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	4.142.000	7.408.920
Bankgæld		19.141	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.581.863	327.879
Skyldig skat		8.551.236	1.905.129
Anden gæld	10	720.384	11.498.162
Kortfristede gældsforpligtelser		15.014.624	21.140.090
Gældsforpligtelser		207.337.182	234.260.990
Passiver		709.233.972	638.264.687
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	600.000	11.604.463	0	334.182.234	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	33.984.506	0	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	17.997.363	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(7.476.591)	0	0	0
Årets resultat	0	0	706.718	34.220.097	18.000.000
Egenkapital ultimo	600.000	38.112.378	706.718	386.399.694	18.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	346.386.697
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	33.984.506
Øvrige egenkapitalposter	17.997.363
Skat af egenkapitalbevægelser	(7.476.591)
Årets resultat	52.926.815
Egenkapital ultimo	443.818.790

Øvrige egenkapitalposter vedrørende egenkapitalreguleringer i datterselskabet.

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 6.

2 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Gager og lønninger	451.180	450.150
	451.180	450.150
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	116.954	177.850
Renteindtægter i øvrigt	207.318	81.177
Øvrige finansielle indtægter	0	93
	324.272	259.120

4 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	43.757
Renteomkostninger i øvrigt	2.405.549	2.560.581
Øvrige finansielle omkostninger	(16.487)	391.196
	2.389.062	2.995.534

5 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	1.074.646	(1.367.924)
Ændring af udskudt skat	461.000	27.920.682
Regulering vedrørende tidligere år	1.029	0
	1.536.675	26.552.758

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	243.974.433	113.165
Tilgange	3.044.613	0
Kostpris ultimo	247.019.046	113.165
Opskrivninger primo	235.185.587	0
Årets opskrivninger	(4.363.577)	0
Opskrivninger ultimo	230.822.010	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(113.165)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(113.165)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	477.841.056	0

Selskabet har 3 investeringsejendomme, som er beliggende i København. Ejendommene er blandede ejendomme med helholdsvis retail, beboelse og kontor i samme ejendom. Ejendommene er henholdsvis 1.419 m², 1.512 m² og 2.141 m². Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De tre ejendomme er værdiansat ud fra et årligt normaliseret driftsafkast på 17.737 t.kr.

I den ene ejendom har den primære lejer en resterende uopsigelig lejeperiode på 7 år. De øvrige lejekontrakter er med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-36 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 557 t.kr. til renovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentligt usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør imellem 3,60% - 4,00% pr. 30.06.2022 (3,50%-4,25% pr. 30.06.2021) for ejendomme beliggende i København. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 56,8 mio. kr. Ejendomme i København er i gennemsnit værdiansat til 94 t.kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	172.808.481	27.404.745
Afgange	0	(27.404.745)
Kostpris ultimo	172.808.481	0
Overførsler	(66.832.935)	0
Egenkapitalreguleringer	17.997.363	0
Andel af årets resultat	49.542.290	0
Opskrivninger ultimo	706.718	0
Nedskrivninger primo	(66.832.935)	(14.459.565)
Overførsler	66.832.935	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	14.459.565
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	173.515.199	0

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
KTD Ejendomsselskab ApS	Esbjerg	ApS	100

8 Afledte finansielle instrumenter

I posten afledte finansielle instrumenter under aktiver indgår positiv dagsværdi af renteswap på 5.084 t.kr.

Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 30 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,13% i restløbetiden 18 år. Der modtages en variabel rente på -0,22330%. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

I posten afledte finansielle instrumenter under aktiver indgår positiv dagsværdi af renteswap på 7.425 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 45 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,19% i restløbetiden på 18 år. Der modtages en variabel rente på -0,22330%. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

I posten afledte finansielle instrumenter under aktiver indgår positiv dagsværdi af renteswap på 1.900 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 60 mio. kr. og sikrer en fast rente på 2,27% i restløbetiden på 22 år. Der modtages en variabel rente på -0,21670%. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.142.000	4.614.000	188.722.678	154.921.786
Deposita	0	0	3.599.880	0
Anden gæld	0	2.794.920	0	0
	4.142.000	7.408.920	192.322.558	154.921.786

10 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Moms og afgifter	515.826	656.834
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	24.373	73.035
Anden gæld i øvrigt	180.185	10.768.293
	720.384	11.498.162

11 Dagsværdioplysninger

	Afledte finansielle instrumenter kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	14.409.960	477.841.056
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	0	(4.363.577)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	33.984.506	0

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 477.841 t.kr.

Bankindestående på 9.876 t.kr. står på sikret konto.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankindestående på 9.876 t.kr. står til sikkerhed for bankengagement i koncernforbundne selskaber.

Bankgæld i koncernforbundne selskaber udgør 2.761 t.kr. pr. 30.06.2022, og finansielle instrumenter har en positiv markedsværdi på 2.218 t.kr. pr. 30.06.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid År
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen

til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra afskrivningsperioden på ejendommen i den associerede virksomhed, da goodwillen knytter sig hertil. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 50 år, idet merværdien er knyttet til fast ejendom.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.